LE MARCHÉ DE L'HABITATION

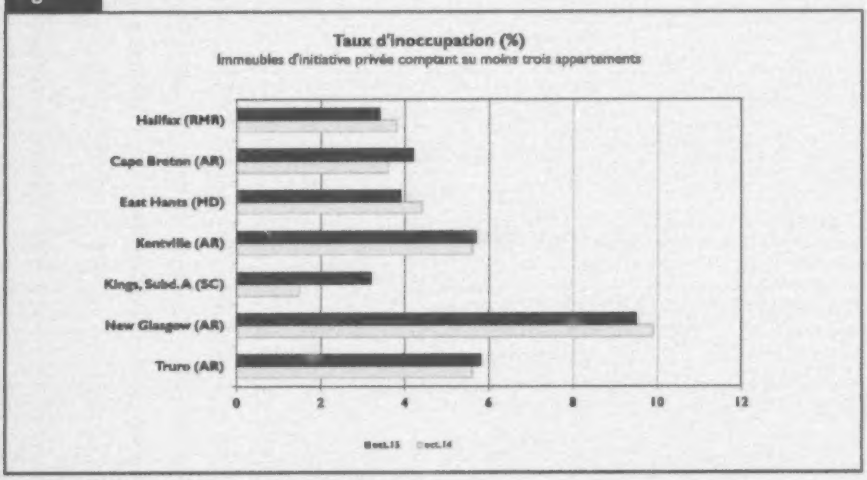
RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Faits saillants - Nouvelle-Écosse*

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

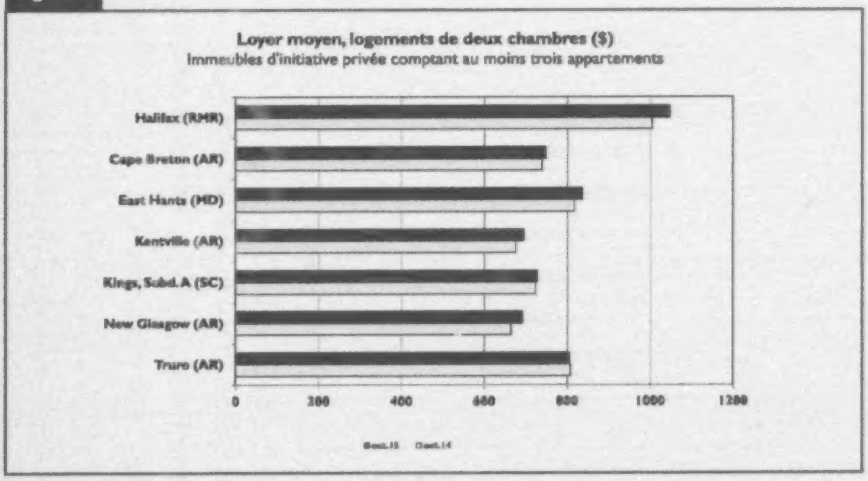
Date de diffusion : automne 2015

Figure 1



Source: SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

Figure 2



Source: SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

* L'Enquête est menée uniquement dans les centres urbains de 10 000 habitants et plus. Des rapports détaillés sont produits pour les régions métropolitaines de recensement (RMR).

Baisse du taux d'inoccupation provincial en 2015

- Dans les centres urbains de la Nouvelle-Écosse, le taux d'inoccupation global des appartements d'initiative privée est descendu à 3,8 % en octobre 2015, alors qu'il était à 4,1 % l'an dernier.
- Dans les centres urbains de la province, le taux d'inoccupation allait de 3,2 % dans la subdivision A de Kings à 14,9 % dans la MR de Queens.
- À Halifax, le taux d'inoccupation global s'est établi à 3,4 %, une baisse par rapport à 3,8 % en octobre 2014.
- Le taux d'inoccupation provincial des logements de deux chambres s'est établi à 4,2 % en octobre 2015, un recul par rapport au taux de 4,7 % enregistré l'an dernier, et le loyer moyen s'est chiffré à 992 $.

Canada

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs[1] réalisée à l'automne 2015 par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le taux d'inoccupation global[2] dans les centres urbains de la Nouvelle-Écosse[3], qui était de 4,1 % en 2014, s'est fixé à 3,8 % cette année.

À Halifax, le taux d'inoccupation est passé de 3,8 % l'an dernier au taux actuel de 3,4 %. La baisse réalisée à Halifax, cependant, a été contrebalancée par une hausse dans les deuxième et troisième plus grands centres de la Nouvelle-Écosse, l'AR de Cape Breton et Truro, où les taux d'inoccupation se chiffrent à 4,2 % et 5,8 %, respectivement.

L'amélioration des facteurs économiques fondamentaux a une incidence positive sur le taux d'inoccupation

Le recul du taux d'inoccupation global en Nouvelle-Écosse est en grande partie attribuable à la baisse de 0,4 % enregistrée dans la RMR de Halifax, cette agglomération comptant 85 % de tous les appartements de la Nouvelle-Écosse. Selon les données de l'Enquête sur la population active de Statistique Canada, la population âgée de 15 ans et plus a augmenté à Halifax pour atteindre 349 800 en octobre 2015[4]. Il s'agit d'une augmentation de 1,4 %, soit environ 4 900 personnes, par rapport à octobre 2014. Cette croissance s'explique par une hausse des nouveaux arrivants, en provenance d'autres régions de la province et de l'étranger, à la fin de 2014 et en 2015. Cette croissance de la population a aussi eu une incidence sur l'emploi total à Halifax, qui a gagné 0,7 % entre octobre 2014 et octobre 2015. L'effet combiné de la croissance de l'emploi et de la population a stimulé une hausse de la demande de logements locatifs, ce qui s'est traduit par un recul du taux d'inoccupation en 2015.

La croissance de la population dans la RMR de Halifax a également eu un effet positif sur la population globale de la Nouvelle-Écosse, qui a augmenté de 0,4 % d'octobre 2014 à octobre 2015. L'emploi total en Nouvelle-Écosse a atteint un sommet d'environ 455 500 postes en 2012, avant de descendre les deux dernières années puis de s'établir au niveau relativement stable où il se trouve actuellement, de 451 100 postes. En outre, les gains de l'emploi total ont été réalisés dans les postes à temps plein, qui ont augmenté de 1,1 % en octobre 2015.

La demande d'unités locatives en Nouvelle-Écosse a aussi profité du vieillissement de la population. En 2011, l'âge médian dans la province était de 43 ans, comparativement à 38 ans en 2001 et à 33 ans en 1991. De plus, la population de Néo-Écossais âgés de 65 ans et plus a augmenté de 11 % entre 2006 et 2011 pour atteindre 153 000 personnes. Par conséquent, la demande de logements d'un seul étage, y compris de logements locatifs, a augmenté aux dépens de la demande de maisons individuelles.

Toutefois, les pertes d'emploi continuent de se faire ressentir chez les jeunes de 15 à 24 ans. En octobre 2015, l'emploi dans ce groupe d'âge a chuté de 3,4 % d'une année à l'autre, comparativement à 3 %, 1,7 % et 2,6 % en 2012, 2013 et 2014, respectivement. Comme les jeunes de 15 à 24 ans ont une forte propension à louer, la faiblesse de la création d'emplois pour ce segment de la population entraînera ultimement une pression haussière sur le taux d'inoccupation et pourrait limiter le potentiel de croissance future de l'offre.

Plus forte baisse du taux d'inoccupation à Halifax

La Nouvelle-Écosse compte actuellement un univers d'appartements d'initiative privée de 53 283 unités, une hausse par rapport au chiffre de 51 773 enregistré en octobre 2014. La RMR de Halifax a contribué à l'expansion de l'univers total à hauteur de 1 267 appartements locatifs achevés au cours de la période de 12 mois allant de juillet 2014 à juin 2015, comparativement à 1 438 pour la même période un an plus tôt. Quant aux mises en chantier, 1 338 logements locatifs ont été commencés à Halifax de janvier à septembre 2015, une hausse considérable par rapport aux 854 unités commencées pendant toute l'année 2014. Les taux d'inoccupation actuels, cependant, montrent que le rythme d'écoulement s'accélère, de sorte que le taux d'inoccupation a reculé à 3,4 %. Cette accélération témoigne d'une tendance positive pour les appartements en cours de construction.

---

[1] À cause de facteurs saisonniers, les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) d'octobre 2015 ne peuvent être comparés directement à ceux de l'ELL d'avril 2015.

[2] L'Enquête sur les logements locatifs porte sur les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs.

[3] Un centre urbain compte au moins 10 000 habitants.

[4] Les données sur la population active, la population, et les mouvements migratoires proviennent de Statistique Canada.

L'activité de construction d'appartements demeure en suspens dans l'AR de Cape Breton cette année. En effet, un seul logement locatif a été achevé de juillet 2014 à juin 2015, comparativement à zéro et 34 pour les périodes correspondantes de 2014 et de 2013, respectivement. Le manque de construction et la population stagnante ont fait que le taux d'inoccupation est demeuré statistiquement inchangé cette année, à 4,2 %.

New Glasgow et Truro, qui forment la région du nord de la Nouvelle-Écosse, ont enregistré zéro et 14 achèvements d'appartements, respectivement, de juillet 2014 à juin 2015. Malgré une légère croissance de la population, les taux d'inoccupation à New Glasgow et Truro sont demeurés statistiquement stables, à 9,5 % et 5,8 %, respectivement.

Dans le comté de Queens, cependant, le taux d'inoccupation a fortement augmenté cette année. Même si aucune unité n'a été achevée au cours des deux dernières années, le taux d'inoccupation a atteint 14,9 %, contre 3,4 % en 2014. En outre, même si on y observe encore le plus bas taux d'inoccupation de la province, la subdivision A de Kings a vu son taux augmenter cette année, pour atteindre 3,2 %, comparativement à un creux de 1,5 % l'an dernier. Le comté de Queens et la subdivision A de Kings comptent les plus faibles stocks d'appartements, contribuant seulement à hauteur de 125 et 156 unités, respectivement, à l'univers total des logements locatifs de la province.

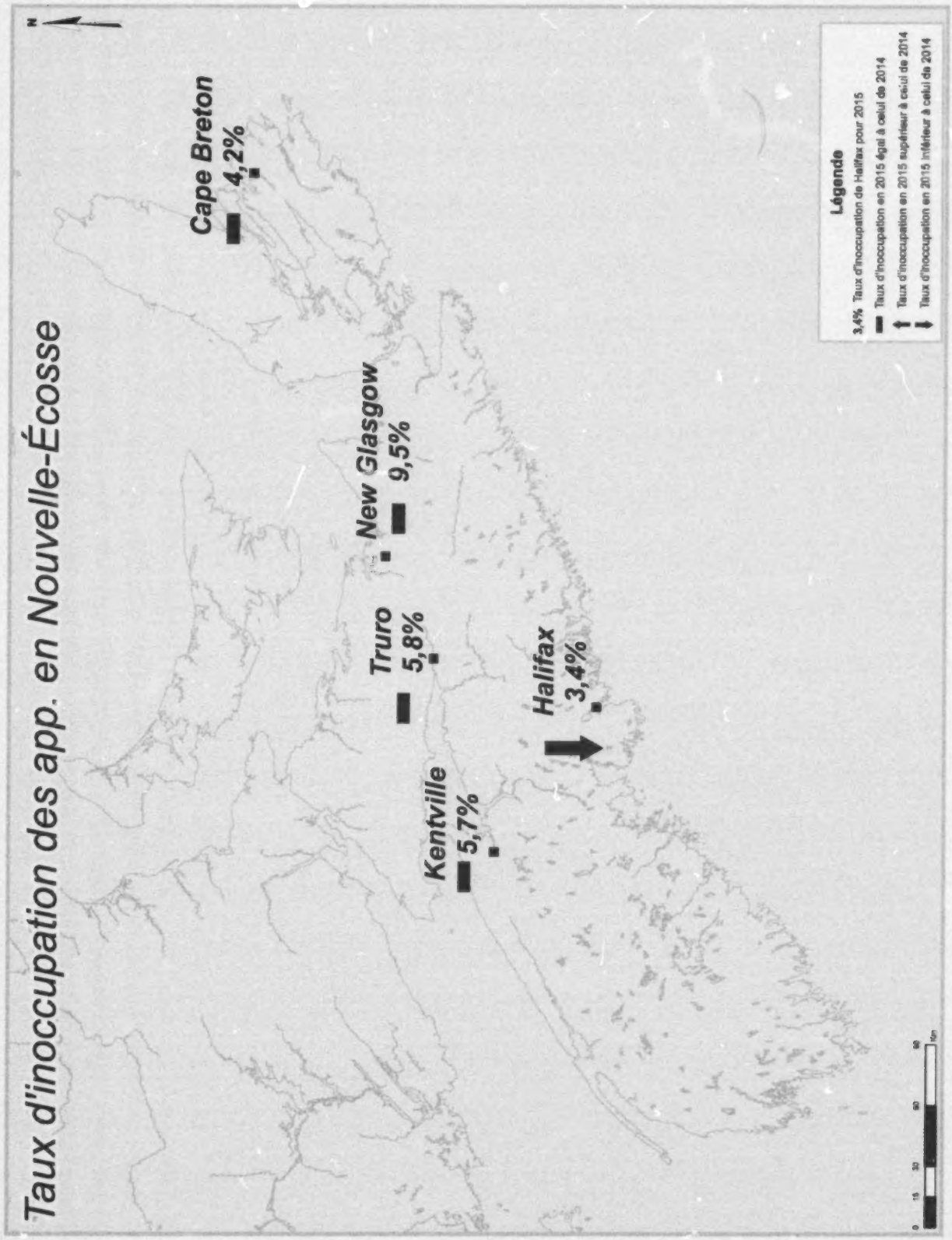
Les loyers moyens continuent d'augmenter

Le loyer moyen des logements dans les centres urbains de la Nouvelle-Écosse s'est chiffré à 934 $ cette année, en hausse par rapport à 897 $ en 2014. Pour les logements de deux chambres, il est passé de 955 $ en octobre 2014 à 992 $ cette année. À Halifax, les logements de deux chambres se louent en moyenne 1 048 $, une hausse par rapport à 1 005 $ l'an dernier. Il s'agit du seul centre où les loyers pour ce type d'unités sont supérieurs à la moyenne provinciale. Viennent ensuite East Hants et Truro, où le loyer moyen des logements de deux chambres a atteint 836 $ et 805 $, respectivement. Dans l'AR du Cap Breton, le loyer des logements de deux chambres s'est chiffré à 749 $ cette année, tandis que dans les marchés de la vallée d'Annapolis de la subdivision A de Kings et de Kentville, ils se sont établis à 728 $ et à 695 $, respectivement. Les loyers moyens ont augmenté cette année dans toutes les régions sauf Queens et Truro, où ils ont légèrement diminué d'une année à l'autre.

Augmentation des loyers dans l'échantillon commun en 2015

Dans les immeubles ayant fait l'objet à la fois de l'Enquête sur les logements locatifs de 2014 et de celle de 2015[5], le loyer moyen des logements de deux chambres dans les centres urbains de la Nouvelle-Écosse a augmenté de 1,7 % d'une année à l'autre. À Halifax, où se situent 85 % des logements construits expressément pour la location, le loyer des logements de deux chambres faisant partie de l'échantillon commun a également progressé de 1,7 % en 2015. La plus forte augmentation pour un logement de deux chambres faisant partie de l'échantillon commun a été enregistrée cette année à New Glasgow, où les loyers ont augmenté de 3,3 %. À Truro, dans la subdivision A de Kings et à Kentville, les augmentations ont été plus modestes, soit de 0,7 %, 1,3 % et 1,6 %, respectivement. À Queens, le loyer des logements faisant partie de l'échantillon commun a plutôt reculé de 0,8 %.

[5] Comparer, d'année en année, les loyers moyens des logements neufs et existants confondus peut mener à des conclusions légèrement trompeuses, car les unités neuves ont tendance à se louer plus cher que celles de construction moins récente. En excluant les immeubles neufs pour ne garder que les immeubles existants qu'ont en commun les univers d'enquête d'octobre 2014 et d'octobre 2015, il est possible de se faire une meilleure idée de l'augmentation réelle qu'ont subie les locataires.


Taux d'inoccupation des app. en Nouvelle-Écosse
Cape Breton
4,2%
New Glasgow
9,5%
Truro
5,8%
Halifax
3,4%
Kentville
5,7%
Légende
3,4% Taux d'inoccupation de Halifax pour 2015
Taux d'inoccupation en 2015 égal à celui de 2014
Taux d'inoccupation en 2015 supérieur à celui de 2014
Taux d'inoccupation en 2015 inférieur à celui de 2014
N

1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres Nouvelle-Écosse

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15
Halifax (RMR)	2,7	2,5	2,7	2,8	4,6	3,9	4,2	3,8	3,8	3,4
Cape Breton (AR)	3,9	**	3,8	7,4	3,2	3,3	5,8	4,5	3,6	4,2
Ville de Sydney	3,3	**	5,0	**	2,4	3,2	6,6	5,0	3,5	4,2
Reste de l'AR	**	**	0,8	**	4,9	3,6	0,0	**	3,8	4,1
East Hants (MD)	**	**	6,0	3,1	4,1	4,5	**	**	4,4	3,9
Kentville (AR)	**	**	5,8	5,3	5,1	5,6	2,0	**	5,6	5,7
Kings, Subd. A (SC)	-	-	**	**	0,9	2,9	**	**	1,5	3,2
New Glasgow (AR)	**	14,4	11,6	11,5	8,2	8,1	**	**	9,9	9,5
Queens (RGM)	**	**	**	**	4,8	**	-	-	3,4	14,9
Truro (AR)	4,8	5,8	6,4	6,1	5,4	5,8	**	**	5,6	5,8
N.-É., centres de 10 000+	**3,5**	**3,0**	**3,2**	**3,3**	**4,7**	**4,2**	**4,3**	**3,8**	**4,1**	**3,8**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
- : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête **ou** Tableaux sur la fiabilité des données **pour en savoir davantage**

1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres Nouvelle-Écosse

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15
Halifax (RMR)	716	731	800	833	1 005	1 048	1 267	1 295	934	974
Cape Breton (AR)	544	553	607	601	740	749	953	1 074	701	727
Ville de Sydney	547	559	627	621	762	761	1 019	1 103	718	747
Reste de l'AR	488	497	557	556	693	722	751	**	659	674
East Hants (MD)	**	**	635	650	817	836	739	847	765	793
Kentville (AR)	519	531	542	552	676	695	729	728	641	659
Kings, Subd. A (SC)	-	-	570	628	724	728	**	**	715	722
New Glasgow (AR)	468	489	539	555	665	692	697	831	615	642
Queens (RGM)	**	**	560	599	563	562	-	-	561	578
Truro (AR)	493	498	618	633	808	805	879	855	744	749
N.-É., centres de 10 000+	**686**	**702**	**776**	**807**	**955**	**992**	**1 231**	**1 262**	**897**	**934**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête **ou** Tableaux sur la fiabilité des données **pour en savoir davantage**

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres Nouvelle-Écosse

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15
Halifax (RMR)	2 708	2 714	15 775	16 166	21 959	22 687	3 543	3 668	43 985	45 235
Cape Breton (AR)	141	146	433	446	1 099	1 171	115	128	1 788	1 891
Ville de Sydney	126	135	301	318	752	807	98	111	1 277	1 371
Reste de l'AR	15	11	132	128	347	364	17	17	511	520
East Hants (MD)	3	3	89	88	253	265	20	20	365	376
Kentville (AR)	50	44	360	369	960	954	50	48	1 420	1 415
Kings, Subd. A (SC)	0	0	16	16	111	132	8	8	135	156
New Glasgow (AR)	81	85	312	340	749	756	25	30	1 167	1 211
Queens (RGM)	6	6	72	72	47	47	0	0	125	125
Truro (AR)	101	114	735	765	1 758	1 762	124	127	2 718	2 768
N.-É., centres de 10 000+	**3 096**	**3 118**	**17 826**	**18 305**	**26 960**	**27 822**	**3 891**	**4 038**	**51 773**	**53 283**

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres Nouvelle-Écosse

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15
Halifax (RMR)	3,2 b	3,4 b	3,5 b	3,8 b	5,3 b	5,0 b	4,9 b	4,9 b	4,5 b	4,5 b
Cape Breton (AR)	3,9 c	**	3,8 c	7,4 c	3,2 c	3,5 c	5,8 c	5,2 c	3,6 c	4,4 c
Ville de Sydney	3,3 c	**	5,0 c	**	2,4 c	3,4 c	6,6 c	5,7 c	3,5 c	4,4 c
Reste de l'AR	**	**	0,8 d	**	4,9 c	3,6 c	0,0 a	**	3,8 c	4,1 c
East Hants (MD)	**	**	6,0 d	3,1 b	4,1 c	4,5 c	**	**	4,4 c	3,9 c
Kentville (AR)	**	**	6,1 d	5,3 c	6,4 c	5,6 c	2,0 c	**	6,7 c	5,7 c
Kings, Subd. A (SC)	-	-	**	**	0,9 c	2,9 c	**	**	1,5 c	3,2 d
New Glasgow (AR)	**	14,4 d	13,1 d	11,8 d	8,7 c	8,6 c	**	**	10,6 d	9,9 b
Queens (RGM)	**	**	**	**	4,8 b	**	-	-	3,4 c	14,9 d
Truro (AR)	4,8 d	5,8 d	6,7 b	6,3 c	5,6 c	5,9 c	**	**	5,9 c	5,9 c
N.-É., centres de 10 000+	**4,0**	**3,8**	**3,9**	**4,2**	**5,3**	**5,1**	**4,9**	**4,8**	**4,7**	**4,7**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
- : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée[1] selon le nombre de chambres
Nouvelle-Écosse

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.13 à oct.14	oct.14 à oct.15	oct.13 à oct.14	oct.14 à oct.15	oct.13 à oct.14	oct.14 à oct.15	oct.13 à oct.14	oct.14 à oct.15	oct.13 à oct.14	oct.14 à oct.15
Halifax (RMR)	2,2 b	1,7 c	2,6 c	2,2 a	1,8 b	1,7 c	1,7 b	1,4 a	1,7 b	2,1 a
Cape Breton (AR)	3,2 d	++	2,7 c	**	1,8 c	2,4	++	++	1,6 b	2,5 c
Ville de Sydney	3,7 d	++	2,7 c	++	1,6 c	2,0	++	++	1,3 a	2,2 c
Reste de l'AR	++	++	2,8 c	2,9	2,0 c	3,1	0,8 d	**	2,5 c	3,2 d
East Hants (MD)	**	**	++	1,9 c	++	0,9	++	**	1,4 d	1,3 a
Kentville (AR)	3,0 c	++	1,4 a	++	1,0 a	1,6 b	2,1 b	++	1,2 a	1,3 a
Kings, Subd. A (SC)	-	-	++	6,1 b	1,7 c	1,3 a	**	**	1,5 c	1,9 c
New Glasgow (AR)	++	**	**	**	++	3,3 d	++	**	++	3,8 c
Queens (RGM)	**	**	-7,0 c	**	++	-0,8 d	-	-	-4,7 d	5,1 d
Truro (AR)	++	2,1	4,5 b	1,4 a	3,6 b	0,7	++	++	3,2 b	0,7 a
N.-É., centres de 10 000+	**2,1** b	**1,9**	**2,5** c	**2,1** a	**1,7** b	**1,7** c	**1,7** b	**1,5** a	**1,6** b	**2,1** a

[1]La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

5.1 Loyer moyen ($) des autres logements locatifs du marché secondaire[1] selon le type de logement Nouvelle-Écosse - octobre 2015

	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous le log.	
	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15
Halifax (RMR)										
Logements individuels	**	**	**	**	**	996 d	1 266 d	**	1 152 d	**
Jumelés, logements en rangée et duplex	**	**	**	**	905	978 d	984	1 019 d	942	982 d
Autres (logements accessoires, surtout)	**	**	**	**	**	817	**	**	**	846 d
Tous les types de logement	**	**	**	**	**	951 d	1 114	1 168 d	1 033	1 059 d

[1]Sont exclus des données sur les logements locatifs du marché secondaire : appartements situés dans des immeubles d'au moins trois unités construits expressément pour le marché locatif, appartements en copropriété, unités se trouvant dans des établissements institutionnels, habitations dont le type était impossible à déterminer durant l'Enquête.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
- : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

5.2 Nombre estimatifs de ménages occupant des autres logements locatifs du marché secondaire[1] selon le type de logement Nouvelle-Écosse - octobre 2015

	Nombre estimatif de ménages occupant des autres logements locatifs du marché secondaire[1]	
	oct.14	oct.15
Halifax (RMR)		
Logements individuels	5 896 d	5 432 d
Jumelés, logements en rangée et duplex	7 171	7 237 c
Autres (logements accessoires, surtout)	**	**
Tous les types de logement	15 096	14 961

[1]Sont exclus des données sur les logements locatifs du marché secondaire : appartements situés dans des immeubles d'au moins trois unités construits expressément pour le marché locatif, appartements en copropriété, unités se trouvant dans des établissements institutionnels, habitations dont le type était impossible à déterminer durant l'Enquête.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
- : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

NOTE TECHNIQUE

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) : Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 $ une année donnée à 550 $ l'année suivante, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) : Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. L'estimation est faite à partir des données sur les immeubles faisant partie de l'échantillon commun à l'Enquête sur les logements locatifs de l'année en cours et à l'Enquête de l'année précédente. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'ELL porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. L'Enquête permet de recueillir des données sur les loyers du marché, les unités disponibles et les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon.

L'ELL se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. Elle a lieu pendant les deux premières semaines d'avril et d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

La SCHL revoit constamment l'univers des immeubles de logements locatifs pour veiller à ce qu'il soit le plus complet possible. Chaque année, les immeubles achevés récemment qui comptent au moins trois logements locatifs sont ajoutés à l'univers de l'Enquête. De plus, la SCHL effectue des analyses approfondies en comparant l'univers locatif à d'autres sources de données pour s'assurer que la liste des immeubles visés par l'Enquête est aussi complète que possible.

L'ELL de la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs et existants. En outre, une mesure permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte des immeubles qu'ont en commun les échantillons d'enquête de la période actuelle et de l'année précédente. Se limiter aux immeubles existants permet d'éliminer l'effet, sur la variation des loyers, des changements dans la composition de l'univers (ajout d'immeubles neufs ou convertis et renouvellement de l'échantillon de l'Enquête) et ainsi d'obtenir une estimation de l'évolution des loyers exigés par les propriétaires. Les estimations relatives à la variation en pourcentage des loyers dans les immeubles existants sont diffusées dans les Rapports sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada et pour chaque province, ainsi que dans les rapports portant sur les régions métropolitaines de recensement (Enquête de l'automne seulement). Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être si on les calcule en incluant les logements neufs et existants.

Toute comparaison des données d'une année à l'autre doit être faite avec prudence. Les variations qu'il peut y avoir d'une année à l'autre ne sont pas nécessairement significatives sur le plan statistique. S'il y a lieu, les tableaux figurant dans le présent rapport comportent des indicateurs qui aident à interpréter les variations. La flèche vers le haut (↑) et la flèche vers le bas (↓) indiquent que les variations d'une année à l'autre sont significatives et correspondent respectivement à une hausse et à une baisse. Le tiret (–) indique quant à lui que la taille concrète de l'échantillon ne permet pas d'interpréter les variations d'une année à l'autre comme étant significatives sur le plan statistique.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année à la fin de l'été et au début de l'automne, la SCHL mène l'**Enquête sur le marché locatif secondaire** (EMLS) pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui ne sont pas visés par l'ELL : maisons individuelles offertes en location, maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements), maisons en rangée en propriété absolue offertes en location, appartements offerts en location dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés), appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation), logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements), appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est composée de trois enquêtes effectuées dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR) :

- L'Enquête auprès des ménages sur les loyers, menée auprès de tous les ménages pour recueillir des données sur les loyers dans les RMR suivantes : Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Hamilton, Kelowna, Montréal, Ottawa, Québec, Regina, Saskatoon, St. Catharines-Niagara, St. John's, Toronto, Vancouver, Victoria, Windsor et Winnipeg.
- L'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété, réalisée auprès des ménages occupant un appartement en copropriété pour recueillir de l'information sur les loyers dans les RMR suivantes : Calgary, Edmonton, Montréal, Ottawa, Québec, Toronto, Vancouver, Victoria et Winnipeg.
- L'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, visant à recueillir de l'information sur les taux d'inoccupation dans les RMR suivantes : Calgary, Edmonton, Gatineau, Hamilton, Kelowna, Kitchener, London, Montréal, Ottawa, Québec, Regina, Saskatoon, Toronto, Vancouver, Victoria et Winnipeg.

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues de l'entreprise de gestion immobilière, du conseil d'administration de l'ensemble de copropriétés ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu à la fin de l'été et au début de l'automne, et les résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation. Dans le cas de l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation, ou c.v.).

Chaque année, la SCHL revoit les méthodes d'estimation utilisées dans le cadre de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, ce qui peut entraîner des changements aux estimations déjà publiées. Toutes les données statistiques figurant dans le présent rapport sont conformes aux nouvelles méthodes d'estimation.

DÉFINITIONS

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Les données sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2011 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada depuis près de 70 ans.

La SCHL aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, vient en aide aux Canadiens dans le besoin et fournit des résultats de recherches et de l'information aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à www.schl.ca ou suivez-nous sur Twitter, YouTube, LinkedIn et Facebook.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada, composez le 613-748-2003 (téléphone) ou le 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour vous abonner à la version papier des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2015, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

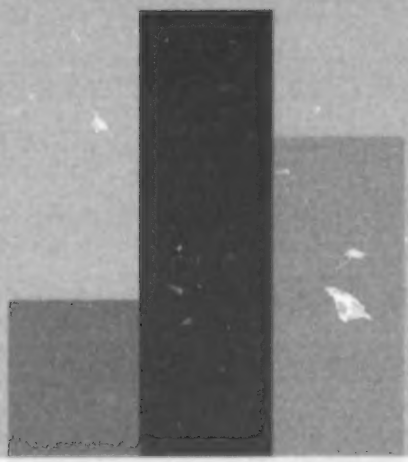
Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez remplir le Formulaire de demande de reproduction de documents protégés par les droits d'auteur de la SCHL et le faire parvenir au Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) par courriel, à l'adresse suivante : chic@schl.ca.Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH : Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport de l'Enquête auprès des copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Les données sur l'habitation comme vous les voulez

Information à un emplacement centralisé

Données à l'échelle d'un quartier

Accès rapide et facile

schl.ca/portailmh

64505_2015_B02